



**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**  
BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY



**FAKULTA STAVEBNÍ**  
**ÚSTAV STAVEBNÍ EKONOMIKY A ŘÍZENÍ**

FACULTY OF CIVIL ENGINEERING  
INSTITUTE OF STRUCTURAL ECONOMICS AND MANAGEMENT

## **NÁJEMNÍ BYDLENÍ**

RENTAL HOUSING

**BAKALÁŘSKÁ PRÁCE**  
BACHELOR'S THESIS

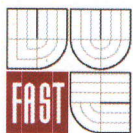
**AUTOR PRÁCE**  
AUTHOR

**DARINA PLŠKOVÁ**

**VEDOUCÍ PRÁCE**  
SUPERVISOR

**PhDr. Mgr. DAGMAR HRABINCOVÁ**

BRNO 2014



# VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ FAKULTA STAVEBNÍ

**Studijní program**

B3607 Stavební inženýrství

**Typ studijního programu**

Bakalářský studijní program s prezenční formou studia

**Studijní obor**

3607R038 Management stavebnictví

**Pracoviště**

Ústav stavební ekonomiky a řízení

## ZADÁNÍ BAKALÁŘSKÉ PRÁCE

**Student**

Darina Plšková

**Název**

Nájemní bydlení

**Vedoucí bakalářské práce**

PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová

**Datum zadání**

30. 11. 2013


**bakalářské práce**

**Datum odevzdání**

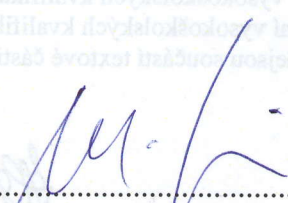
30. 5. 2014

**bakalářské práce**

V Brně dne 30. 11. 2013

  
.....  
doc. Ing. Jana Korytářová, Ph.D.  
Vedoucí ústavu



  
.....  
prof. Ing. Rostislav Drochytka, CSc., MBA  
Děkan Fakulty stavební VUT

## Podklady a literatura

Nováková.H.:Abeceda bydlení, Praha 2001, Polygon

Hanauer.K.: Zákony o bydlení, Praha 2004, Soudy

Helešic. F.: Bydlení ve vlastním bytě, Praha 2010, C.H.Beck

Schodelbauerová. P.:Bydlení v nájemním bytě, Praha 2000, C.H.Beck

## Zásady pro vypracování (zadání, cíle práce, požadované výstupy)

Cílem práce je provedení analýzy a následný popis nájemního bydlení ve vztahu k státní bytové politice a vybrané obci.

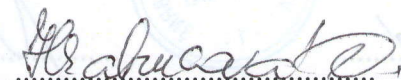
1. Úvod
2. Státní bytová politika (nástroje, cíle a typy)
3. Nájemní bydlení (právní úprava nájmu, náklady na bydlení v obecním, družstevním, soukromém bytě)
4. Dostupnost nájemního bydlení (mapa nájemného, ceny bytů a nájemné, podpory a příspěvky)
5. Sociální bydlení (sociální bydlení, podporované a chráněné bydlení)
6. Závěr

Výstupem práce bude provedená analýza a zhodnocení nájemního bydlení a jeho vztah k bydlení sociálnímu a vlastnickému.

## Struktura bakalářské/diplomové práce

VŠKP vypracujte a rozčleňte podle dále uvedené struktury:

1. Textová část VŠKP zpracovaná podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (povinná součást VŠKP).
2. Přílohy textové části VŠKP zpracované podle Směrnice rektora "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací" a Směrnice děkana "Úprava, odevzdávání, zveřejňování a uchovávání vysokoškolských kvalifikačních prací na FAST VUT" (nepovinná součást VŠKP v případě, že přílohy nejsou součástí textové části VŠKP, ale textovou část doplňují).



PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová  
Vedoucí bakalářské práce

## **Abstrakt**

Tato bakalářská práce se zabývá zhodnocením stávající situace státní bytové politiky České republiky a jejími vizemi do budoucna, analýzou a popisem nájemního bydlení a jeho dostupností pro obyvatelstvo a koncepcí sociálního bydlení, uplatňovaného v České republice. Cílem práce je rozbor nájemního bydlení ve vztahu k bydlení sociálnímu a vlastnickému na území města Břeclavi. Snažila jsem se v práci obsáhnout, jakých nástrojů využívá bytová politika k uspokojení přání a potřeb obyvatelstva, jak lze zvýšit dostupnost bydlení, jeho kvalitu či stabilitu ve smyslu stabilních zdrojů financování. Dále jsem se pokusila zhodnotit aktuální situaci na trhu s bydlením, a to hlavně s bydlením nájemním, a koncepci sociálního bydlení v České republice. K analyzování stavu bytového fondu města Břeclavi jsem využila materiály, zveřejňované městským úřadem, a to hlavně rozvojové, strategické a územní plány a dokumenty vydané Radou města.

## **Klíčová slova**

Státní bytová politika, bytový fond, dostupnost bydlení, nájemní bydlení, sociální bydlení

## **Abstract**

This thesis is focused on the evaluation of the current situation of state housing policy in the Czech Republic and its vision for the future, analysis and description of rental housing and its availability to the population and concepts of social housing in effect in the Czech Republic. The aim of this work is the analysis of rental housing in relation to social housing and ownership in the city Břeclav. I intended to examine which tools use housing policy to meet the wishes and needs of the population, how to increase the availability of housing, the quality or stability in terms of stable sources of funding. I also tried to assess the current situation in the housing market, particularly rental housing, and the concept of social housing in the Czech Republic. To analyze the state of the housing fund of the city Břeclav, I used materials published by the municipality, especially development, strategic and spatial plans and documents issued by the City Council.

## **Key words**

State housing policy, housing stock, availability of housing, rental housing, social housing

### **Bibliografická citace VŠKP**

Darina Plšková *Nájemní bydlení*. Brno, 2014. 45 s., 16 s. příl. Bakalářská práce.  
Vysoké učení technické v Brně, Fakulta stavební, Ústav stavební ekonomiky a řízení.  
Vedoucí práce PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincová.

**Prohlášení:**

Prohlašuji, že jsem bakalářskou práci zpracovala samostatně a že jsem uvedla všechny použité informační zdroje.

V Brně dne 29. 5. 2014

A handwritten signature in cursive script, reading "Plšková Darina", written over a horizontal dotted line.

podpis autora  
Darina Plšková

Na tomto místě bych ráda poděkovala vedoucí práce paní PhDr. Mgr. Dagmar Hrabincové za odborné a metodické vedení, za podněty a cenné připomínky, které mi pomohly při zpracování této bakalářské práce.  
Děkuji.

## Obsah

Úvod.....	8
1. Státní bytová politika.....	10
1.1 Bytová politika měst a obcí.....	10
1.2 Koncepce bytové politiky, hlavní cíle a plnění do roku 2010.....	11
1.2.1 Zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo.....	11
1.2.2 Zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové výstavby.....	12
1.2.3 Zvyšování kvality bydlení prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu.....	13
1.3 Koncepce bytové politiky, hlavní cíle a plnění do roku 2020.....	14
1.3.1 Strategické cíle a příslušné nástroje.....	14
1.3.2 Cíl „Dostupnost“.....	14
1.3.3 Cíl „Stabilita“.....	16
1.3.4 Cíl „Kvalita“.....	17
1.4 Současná situace v oblasti bydlení.....	19
2. Nájemní bydlení.....	22
2.1 Vymezení základních pojmů.....	22
2.1.1 Byt.....	22
2.1.2 Příslušenství bytu.....	23
2.1.3 Součást bytu.....	23
2.1.4 Podlahová plocha.....	23
2.1.5 Bytové kategorie.....	23
2.1.6 Byty zvláštního určení.....	24
2.1.7 Pronajímatel.....	24
2.1.8 Nájemce.....	24
2.1.9 Nájemné.....	24
2.2 Právní úprava nájmu.....	25
2.3 Byty družstevní.....	26
2.4 Byty obecní.....	27
2.5 Státní podpora bytových domů a nájemních bytů.....	28
3. Sociální bydlení.....	31
3.1 Sociální bydlení v České republice.....	31
3.2 Cílové domácnosti.....	32
3.3 Vícestupňové sociální bydlení.....	32
3.3.1 Krizové (přechodné) bydlení.....	32
3.3.2 Tréninkové bydlení.....	33
3.3.3 Garantované bydlení.....	34



3.4 Bydlení pro seniory .....	34
4. Bytový fond města Břeclav .....	35
4.1 Bytová politika města .....	35
4.1.1 Sociálně vyloučené lokality .....	35
4.1.2 Regenerace bytového fondu .....	37
4.1.3 Sociální bydlení .....	38
4.2 Současná situace bytového trhu města Břeclav .....	39
4.2.1 Družstevní byty a byty v osobním vlastnictví .....	39
4.2.2 Obecní byty .....	40
Závěr .....	41
Seznam zdrojů .....	42
Seznam příloh .....	47
Příloha č. 1, Vzor nájemní smlouvy .....	48
Příloha č. 2, Výše nájemného za nájem bytů .....	56
Příloha č. 3, Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu .....	57

## Úvod

Bydlení je považováno za jednu ze základních životních potřeb člověka, je pevně spojeno s životem lidského jedince. Právo na něj je deklarováno ve Všeobecné deklaraci lidských práv<sup>1</sup>. Pro člověka představuje jistotu, která je nezastupitelná, pro lidské bytí potřebná a významně ovlivňuje kvalitu lidského života a společnosti jako celku. Bydlení má sloužit jako ochrana před nepříznivými vnějšími vlivy, v současnosti se preferují spíše funkce odpočinku a uspokojení životních potřeb člověka. Byt, či dům je místo, kde člověk tráví velkou část svého osobního života, kde se střetává s rodinnými příslušníky, kde se vzdělává, pracuje, tráví volný čas a vykonává každodenní lidské úkony. Můžeme tedy konstatovat, že bydlením je jedním ze základních faktorů rozvoje životní úrovně.

Není v silách lidského jedince uspokojit potřebu bydlení vlastními silami, což dává důvod existenci bytové politiky státu. Hlavním důvodem, proč si lidé nemohou pořídit vlastní bydlení je nedostatek financí. Právě pro tyto případy existují orgány a instituce státu, které napomáhají na potřebné finanční prostředky dosáhnout a z těchto důvodů je bytová politika velmi významnou součástí politiky obcí, měst a zejména státu. Její hlavní prioritou by mělo být zvyšování dostupnosti bydlení, zlepšování jeho úrovně a zajištění rovnoměrného a dostatečného rozprostření bytů v bytových domech v rámci sledovaného území.

Každý člověk je individualita a proto se hodnoty a preference lidí značně liší. Ne každému vyhovuje, nebo si může dovolit, plně vlastnické bydlení, vyžadující mnohdy značné finanční prostředky, proto se značná část obyvatelstva rozhoduje pro bydlení v nájmu. Nájemní bydlení je nedílnou součástí trhu s bydlením. Jedná se o druhou nejrozšířenější formu bydlení v České republice podle právního důvodu užívání. Tento sektor bydlení je zpravidla členěn na soukromý neboli ziskový a sociální nájemní sektor neboli veřejný. Soukromý sektor zastupuje zcela individualizovaná výstavba či nabídka bydlení soukromých vlastníků, zatímco sociální nájemní sektor zahrnuje veškeré formy bydlení, které jsou nějakým způsobem podporované.

---

<sup>1</sup> Všeobecná deklarace lidských práv [online] [cit. 2014-05-03]. Universal Declaration of Human Rights.  
Dostupné z: <http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?sLangID=czc>

Úkolem této práce bude vymezení teoretických základů v oblasti bydlení a bytové politiky České republiky, zhodnocení současné situace a vize do budoucna, analýza a popis nájemního bydlení a jeho dostupnost pro obyvatelstvo a shrnutí poznatků o sociálním bydlení, uplatňovaném v České republice.

Praktická část bude zaměřena na provedení základní analýzy bytového fondu města Břeclav a rozbor nájemního bydlení na tomto území.

## 1. Státní bytová politika

Státní bytová politika spočívá ve vytváření vhodného prostředí pro aktivity na trhu s byty, a to hlavně právního, institucionálního a fiskálního. Úloha státu v této oblasti by měla být hlavně pomocná. Neměl by překážet ekonomickému fungování trhu, měl by ale zajistit podporu pro ty skupiny domácností, kterým jejich sociální situace neumožňuje postarat se samostatně o své bydlení. V uplynulém desetiletí však docházelo k diskriminaci v oblasti soukromého vlastnictví bytového fondu, kdy stát rozhodoval o přidělování bytů, ale nebyl schopen zajistit údržbu obytných domů ve svém vlastnictví. Docházelo tedy ke ztrátám při nárůstu cen stavebních prací a materiálů používaných na opravy při nemění se výši nájemného. V současné době se vyrovnáváme s negativními dopady tohoto bytového hospodářství a bytová politika se znovu začíná rozvíjet. Stát se vzdal své funkce investora nové bytové výstavby a vlastníka většinové části bytového fondu. Obytné domy byly ve velké míře převedeny roku 1991 do vlastnictví obcí zákonem č. 172/1991 Sb.<sup>2</sup>, úloha státu v této oblasti tedy obsahuje stanovení legislativního rámce vlastnictví a vymezení vztahů, práv a povinností pronajímatelů a nájemců.

Cílem současné bytové politiky je dosažení fungujícího tržního mechanismu v oblasti bydlení, optimálního využití bytového fondu a zamezení zneužití stávajících nájemních vztahů na úkor vlastníků bytového fondu. Tento tržní systém musí umožňovat každému najít byt přiměřený své finanční situaci. *„Každý jednotlivec musí pociťovat svou odpovědnost za zabezpečení svých bytových potřeb. Bydlení, přestože je základní životní potřebou, je soukromým statkem, ne nárokem občana vůči společnosti.“*<sup>3</sup>

### 1.1 Bytová politika měst a obcí

Obce jsou základními samosprávnými celky a jako takové mají svůj vlastní majetek a hospodaří s ním dle svého vlastního rozpočtu. Jejich právní postavení vychází především z Ústavy<sup>4</sup>, stát může zasahovat pouze způsobem stanoveným zákonem. Obce tedy považujeme za právnické osoby, které jsou způsobilé mít práva a povinnosti.

<sup>2</sup> Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění zákona č. 173/1991 Sb. a č. 257/2013 Sb.

<sup>3</sup> NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1996, 351 s. ISBN 80-859-6726-X, s. 9

<sup>4</sup> Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky

Majetkoprávní problematika obcí je v současné době obsažena v některých ustanoveních zákonů, a to především zákona o obcích<sup>5</sup> a zákona o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů<sup>6</sup>. Do majetku obcí byly převedeny v roce 1991 zákonem č.172/1991 Sb.<sup>7</sup> obytné domy a pozemky tvořící s nimi jeden funkční celek, tedy i různé předzahrádky, nádvoří, sídlištní zeleň nebo chodníky a bytový fond, který do té doby vlastnil stát. Na obce a města, jako na nové vlastníky, přešla veškerá práva a povinnosti s tímto majetkem související.

Obce převzaly úlohu tvůrců bytové politiky a garantů bytové výstavby v daném územním celku. „Cílem bytové politiky každé obce by mělo být zajištění kvalitní úrovně bydlení občanů, uskutečňování racionální politiky bydlení v souladu s podmínkami konkrétního územního celku a sociálními potřebami obyvatel obce.“<sup>8</sup> Dosažení těchto cílů je závislé na množství disponibilních finančních prostředků z vlastního rozpočtu, tedy z příjmů obce z činnosti prosperujících lokálních subjektů, z daní a případně z dotací, půjček nebo úvěrů. Bytová politika by měla být významnou součástí jejich rozvoje a růstu prosperity.

## **1.2 Koncepce bytové politiky, hlavní cíle a plnění do roku 2010**

Koncepce bytové politiky pro období 2005 – 2010 byla schválena vládou usnesením č. 292 ze dne 16. března 2005. Hlavním cílem bytové politiky z hlediska občanů bylo zvyšování dostupnosti a nabídky bydlení, nové nájemní výstavby a také kvality bydlení prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu. Neméně důležité byly i otázky zajištění nástrojů k financování bydlení dostupných pro většinu obyvatelstva a průběžná kontrola jejich účinnosti a efektivity a aplikace pravidel společného trhu EU. Plnění stanovených cílů v určitých oblastech bude shrnuto v několika následujících odstavcích.

---

<sup>5</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, aktuálně zákon č. 64/2014 Sb.

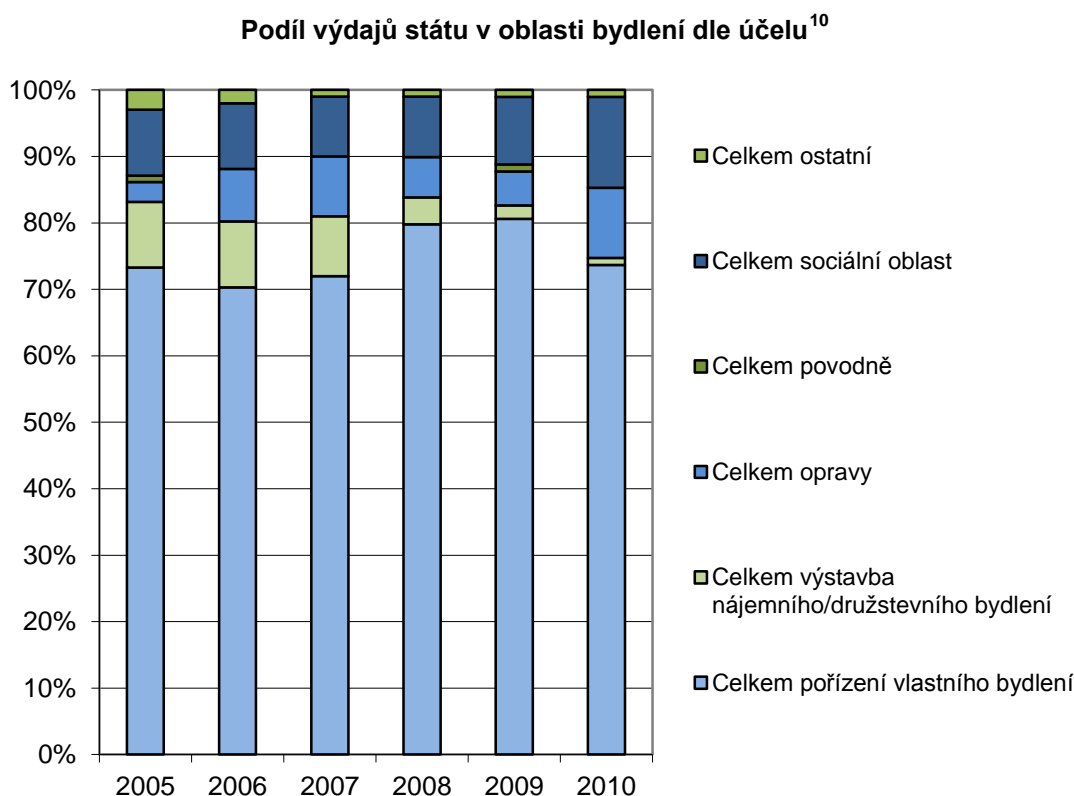
<sup>6</sup> Zákon č. 250/2000 Sb., o rozpočtových pravidlech územních rozpočtů

<sup>7</sup> Zákon č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění zákona č. 173/1991 Sb. a č. 257/2013 Sb.

<sup>8</sup> NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1996, 351 s. ISBN 80-859-6726-X, s. 14

### 1.2.1 Zvyšování finanční dostupnosti bydlení pro obyvatelstvo<sup>9</sup>

70 až 80% státních výdajů, určených pro oblast bydlení, pokryla podpora pořízení vlastního bydlení, další části dosahovaly pouze výše 10%. Jak můžeme vidět na následujícím grafu, v období let 2005 – 2010 se objem výdajů na výstavbu nájemních bytů snížil, oblast sociální problematiky bydlení naproti tomu zaznamenala menší nárůst využitých státních výdajů.



### 1.2.2 Zvyšování nabídky bydlení prostřednictvím podpory nové výstavby<sup>11</sup>

I přes postupný útlum podpory investic do výstavby z důvodu rozpočtových úspor bylo celkem v období od roku 2005 postaveno přes 7500 nájemních bytů s podporou státu. Přesné hodnoty ukazuje následující tabulka.

<sup>9</sup> MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>, s. 6

<sup>10</sup> tamtéž, s. 7

<sup>11</sup> tamtéž, s. 7

**Počet nájemních bytů postavených s podporou státu<sup>12</sup>**

Program	2005	2006	2007	2008	2009	2010	Celkem
Podporované byty	562	783	173	210	192	321	2241
Nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy podle programu MMR	482	0	0	0	0	0	482
Nájemní byty pro osoby s nízkými příjmy podle NV 146/2003 Sb.	1517	1905	1295	0	0	0	4717
Sociální byty podle NV 333/2009 Sb.	0	0	0	0	0	241	241
Celkem	2561	2688	1468	210	192	562	7681

**1.2.3 Zvyšování kvality bydlení prostřednictvím pomoci vlastníkům při správě, údržbě, opravách a modernizaci bytového fondu<sup>13</sup>**

Poskytováním úrokových dotací bylo ve sledovaném období rekonstruováno přes 330 tisíc bytů, další rekonstrukce byly provedeny díky úvěrové podpoře pro obce. Prostřednictvím programu *Zelená úsporám* pak stoupla podpora oprav v podobě zateplování budov.

**Rekonstrukce bytů pomocí úvěrové dotace<sup>14</sup>**

	Počet	Výše dotace v tis. Kč	Podporovaný úvěr v tis. Kč	Počet opravených
2005	197	221 719	876 797	9 032
2006	1050	1 559 995	5 691 400	45 073
2007	2566	4 299 981	12 506 976	100 140
2008	2024	1 999 974	11 422 881	76 570
2009	2203	2 653 385	13 064 550	82 403
2010	953	999 960	3 736 952	22 600
Celkem	8993	9 121 629	30 398 054	335 818

<sup>12</sup> MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>, s. 7

<sup>13</sup> tamtéž, s. 8

<sup>14</sup> tamtéž, s. 8

### 1.3 Koncepce bytové politiky, hlavní cíle a plnění do roku 2020

Bytová politika bude v tomto období čelit novým výzvám, jako zhoršení finanční dostupnosti bydlení velké části domácností, růst cen energií, tepla a vody a z nich vyplývající tlak na snižování jejich spotřeby, snižující se počet mladých rodin a zvyšující se počet domácností starší generace nebo omezené veřejné prostředky. Cílem státu musí být dostupnost přiměřeného bydlení, vytváření stabilního prostředí pro oblast bydlení a trvalé zvyšování kvality bydlení.

#### 1.3.1 Strategické cíle a příslušné nástroje

Stát má k dispozici tři skupiny základních nástrojů k prosazení bytové politiky:

- Právní předpisy (legislativa) a technické normy
- Ekonomické, specificky finanční nástroje
- Informační a vzdělávací nástroje

Pro naplnění svých rolí využívá stát nejrůznějších přímých i nepřímých veřejných podpor a regulací, můžeme je však rozdělit do dvou základních částí: podporu nabídky, spočívající v přímé finanční podpoře výstavby nových bytů, a podporu poptávky, spočívající ve zvýšení příjmů a schopnosti koupě občanů.<sup>15</sup>

#### 1.3.2 Cíl „Dostupnost“

Základem působení státu je motivace občanů k zajištění bydlení vlastními silami. Pro skupiny obyvatel, které si bydlení samy zajistit nedokáží, stát vytvoří nástroje, jejichž prostřednictvím jim může poskytnout účinnou pomoc.

Jednou z priorit v této části je vyváženost podpor. Dosavadní systém je vychýlen ve prospěch vlastnického bydlení a upřednostňuje poptávku před nabídkou. Tímto je porušen požadavek neutrality v zacílení a klesá efektivnost státem poskytovaných podpor, nadměrná podpora poptávky po vlastnickém bydlení přináší riziko dočasné ztráty schopnosti určité části obyvatelstva hradit své závazky z hypotečních úvěrů. Bytová politika využívá celé portfolio podpor v oblasti bydlení. Je třeba navrhnout úpravu stávající pomoci poskytované

---

<sup>15</sup> LUX, M., KOSTELECKÝ, T. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*.

1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, ISBN 978-807-3302-054, s. 59



státem, případně její úplné zrušení, nahrazení nebo doplnění podporami novými. Dalším z úkolů je například předložení návrhu nařízení upravující podmínky poskytování úvěrů s nízkým úročením na výstavbu nájemních bytů nebo vyhodnocení úvěrové podpory nájemního bydlení z pohledu zájmu investorů.

Další prioritou může být zvýšení dostupnosti bydlení pro cílovou skupinu. Jedná se hlavně o skupiny ohrožené sociálním a prostorovým vyloučením, což jsou zejména lidé na začátku a po skončení své profesní kariéry, lidé znevýhodnění na trhu bydlení z důvodu své národnosti, rasy či náboženství, senioři, osoby se zdravotním postižením, bezdomovci a nízko-příjmové domácnosti. Potřeby těchto lidí se pak odráží ve zvláštních požadavcích na stavebně technické parametry bytu. Do této oblasti bydlení se vedle obcí postupně zapojuje i soukromý sektor, například neziskové organizace, které mají zájem provozovat i dlouhodobě sociální nájemní bydlení. Mezi hlavní úkoly pak řadíme „...návrh nařízení upravující podmínky poskytování podpory na vznik nových bytů pro seniory a osoby se zdravotním postižením, revize stavebních předpisů z pohledu ekonomické přiměřenosti požadovaných vlastností budov a stanovení novely příslušných úprav nebo analýza a případná revize sociálních dávek v oblasti bydlení.“<sup>16</sup>

Důležitou problematikou je i snižování nákladů spojených s bydlením. Energetický provoz bytového fondu je náročný a vysoce se promítá do výdajů domácností na energie. Právě na energie a provoz pak připadá asi polovina z celkových výdajů na bydlení, snížení energetické náročnosti budov se tak projeví v nákladech domácností. Stávající programy podpory rekonstrukcí a zateplování jsou rozděleny na dvě sekce, a to „Program na podporu snižování energetické náročnosti stávajících budov a Motivace k dosahování vyšších energetických standardů nové výstavby.“<sup>17</sup> Tyto programy ale nejsou sladěné a místy se překrývají. Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení mají za úkol vytvoření jednotného stabilního nástroje ke snižování energetické náročnosti budov a dosažení vyššího energetického standardu.

---

<sup>16</sup> MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>, s. 102

<sup>17</sup> tamtéž, s. 103

### 1.3.3 Cíl „Stabilita“

Bydlení má každému jedinci zajistit potřebu bezpečí a jistoty. Jistotou je myšlena stabilita stavu v několika ohledech. Je to hlavně stabilita sociální, ekonomická a stabilita prostředí a jeho kvality urbanistické a architektonické, při respektu ke kvalitě přírodní a krajinné. Vyžadují ji všechny věkové kategorie, jak mladá tak i střední generace a senioři. Předpokladem stabilního prostředí v bydlení je stabilita systému financování, legislativy a stabilita institucí.

Stabilní zdroje financování jsou jistě hlavní prioritou v této oblasti. Financování bytové politiky pouze ze státního rozpočtu je dlouhodobě neudržitelné, státní fond rozvoje bydlení „...může využívat standardní nástroje finančního inženýrství, aby zajistil dlouhodobé zdroje pro naplňování státní politiky v bydlení a zároveň snižoval vázanost výdajů státního rozpočtu.“<sup>18</sup> Je tu tak možnost vstupu soukromého podnikatelského sektoru, buď samostatně, nebo formou partnerství s veřejným sektorem. Hlavním nástrojem je pak zapojení soukromých finančních zdrojů nebo vyšší využití evropských fondů. Součástí financování bytové politiky by tedy měly být jak vlastní příjmy Státního fondu rozvoje bydlení a příjmy ze státního rozpočtu, tak i fondy Evropské unie a jiné soukromé zdroje.

Další prioritou je například právní úprava v soukromoprávní oblasti, což zahrnuje nájem a vlastnictví bytu. Stabilní legislativní prostředí je nutné pro řádné fungování trhu. „Nedostatečná či nejasná právní úprava snižuje právní jistotu všech účastníků (vlastníků, nájemců, developerů i investorů) a může vést k deformaci trhu, nižší ochotě investorů k realizaci projektů či dalším negativním dopadům.“<sup>19</sup> Tato úprava je předmětem části konkrétního oddílu nového občanského zákoníku<sup>20</sup>, který se týká nájmu prostor určených k bydlení. Ty pojednávají jak o obecných ustanoveních, jako je například předmět nájmu, pronajímatel, nájemce, nájemné, práva a povinnosti stran, změna vlastnictví nebo skončení nájmu, tak i o zvláštních ustanoveních o nájmu bytu a nájmu domu. Řeší se zde například jistota (kauce), úpravy a jiné změny bytu nebo domu, společný nájem, členové nájemcovy domácnosti, podnájem, nájem služebního bytu nebo nájem bytu zvláštního určení.

<sup>18</sup> MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>, s. 104

<sup>19</sup> tamtéž, s. 106

<sup>20</sup> Oddíl 3, díl 2, § 2001 – 2301, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

Důležitá je také transparentnost trhu bydlení. Ta by měla být zvyšována poskytováním nezávislých a spolehlivých informací o změnách trhu. Mezi ně patří například aktuální a podrobná statistika transakcí, indexy vývoje cen nemovitostí a nájemného, nebo regionálními mapy cen a nájemného. Tyto informace týkající se trhu bydlení je třeba ve spolupráci s Českým statistickým úřadem, Českou národní bankou, Českým úřadem zeměměřičským a katastrálním rozšiřovat a aktualizovat.

Nedílnou součástí otázky stability je posílení úlohy obcí v bytové politice. „*Obce vykonávají svoji působnost jako vlastníci bytového fondu, případně zajišťují přenesené působnosti při poskytování pomoci státu formou dávek. Svoji roli naplňují též v případě odstraňování následků živelných katastrof.*“<sup>21</sup> Aktivnějšímu zapojení obcí však brání nedostatečné legislativně právní nástroje a finanční zdroje, stát pro ně musí vytvořit odpovídající ekonomické podmínky.

#### 1.3.4 Cíl „Kvalita“

Zvyšování kvality bydlení je jedním z cílů politiky státu v oblasti bydlení. Podmínky, ovlivňující chování jednotlivých domácností, se mění, a mění se také priority při dosahování cíle zvyšování kvality bydlení. „*Působení prostředí, ve kterém člověk žije, je skutečností, ze kterého je třeba při formulování priorit vycházet.*“<sup>22</sup> Je tedy důležitá nejen kvalita samotného bydlení, ale i kvalita vnějšího prostředí vně bytu nebo bytového domu. Aktivita v oblastech kvality a dostupnosti se často vzájemně doplňují, příkladem může být rekonstrukce staršího bytového domu, kdy výsledkem je zlepšení jeho vzhledu i snížení energetické náročnosti budovy. Tímto stoupne dostupnost a zároveň se sníží náklady na zajištění chodu domácností. „*Cílem státu je trvalé zvyšování kvality bydlení pro jeho občany, samozřejmě za přísného dodržení principu ekonomické přiměřenosti a trvalé udržitelnosti vynakládaných finančních prostředků.*“<sup>23</sup> Mezi hlavní priority v této oblasti patří snižování investičního dluhu, kvalita vystavěného prostředí specificky s ohledem na bydlení a podpora zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí.

---

<sup>21</sup> MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>, s. 108

<sup>22</sup> tamtéž, s. 109

<sup>23</sup> tamtéž, s. 109

Zanedbanost bytového fondu, vystavěného před rokem 1989, je vysoká. Dle dostupných údajů dosahuje výše investičního dluhu až 500 miliard korun.<sup>24</sup> Je nutné, aby stát vytvářel motivační nástroje, které povedou vlastníky bytového fondu ke komplexním rekonstrukcím, jinak se bude dluh bytového fondu stále prohlubovat. Důsledkem může být nejen zvyšující se energetická náročnost budov a z toho plynoucí snížená dostupnost bydlení, ale i zhoršení technického stavu budov a jejich možná destrukce. Jako hlavní úkol byla stanovena revize stávajících programů na podporu obnovy bytového fondu a návrh programu obsahujícího zvýšení komplexnosti rekonstrukcí a snížení energetické náročnosti budov. Otázkou je však, jak velký vliv bude mít právě snižování energetické náročnosti na výši státního dluhu vzhledem ke stále rostoucím cenám za dodávky energie. Výsledkem tedy nejspíš nebudou úspory státních financí, ale pravděpodobně jen zmírnění výše výdajů domácností.

Kvalita vystavěného obytného prostředí je významně určena kvalitou urbanistických a architektonických řešení. *„Podmínkou zvýšení kvality vystavěného prostředí a kvality bydlení je aktivní účast státních i samosprávných institucí, upřednostňujících udržitelná, hospodárná a současně kvalitu zdůrazňující urbanistická a architektonická řešení ve výstavbě a nastavením takových podmínek a hodnotících kritérií, které by takové vlastnosti zdůrazňovaly, zejména v procesu zadávání veřejných zakázek a podpory bydlení, nastavením a zajišťováním vhodných a účelných podmínek a kritérií pro hodnocení způsobů čerpání prostředků z veřejných rozpočtů či z fondů EU pro účely veřejné i soukromé výstavby.“*<sup>25</sup> Hlavním nástrojem v této oblasti je využívání poznatků moderní architektury a urbanismu a péče o krajinu a přírodu.

Co se týče zvyšování kvality vnějšího prostředí rezidenčních oblastí, můžeme jako jeden z hlavních nástrojů pokládat podporu prevence kriminality, nebo například podporu regenerace těchto oblastí ve smyslu modernizace architektury sídlišť. S měnícími se ekonomickými podmínkami a způsobem života se mění i požadavky na výstavbu, je tedy důležité tomu přizpůsobit aktuální stav vnějšího prostředí starší bytové zástavby.

---

<sup>24</sup> MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>, s. 109

<sup>25</sup> tamtéž, s. 110

## 1.4 Současná situace v oblasti bydlení

V předchozí kapitole byly uvedeny hlavní cíle a vize bytové politiky do roku 2020, další část je zaměřena na současnou situaci v oblasti bydlení, například výstavbu nových bytových jednotek a modernizaci stávajícího bytového fondu.

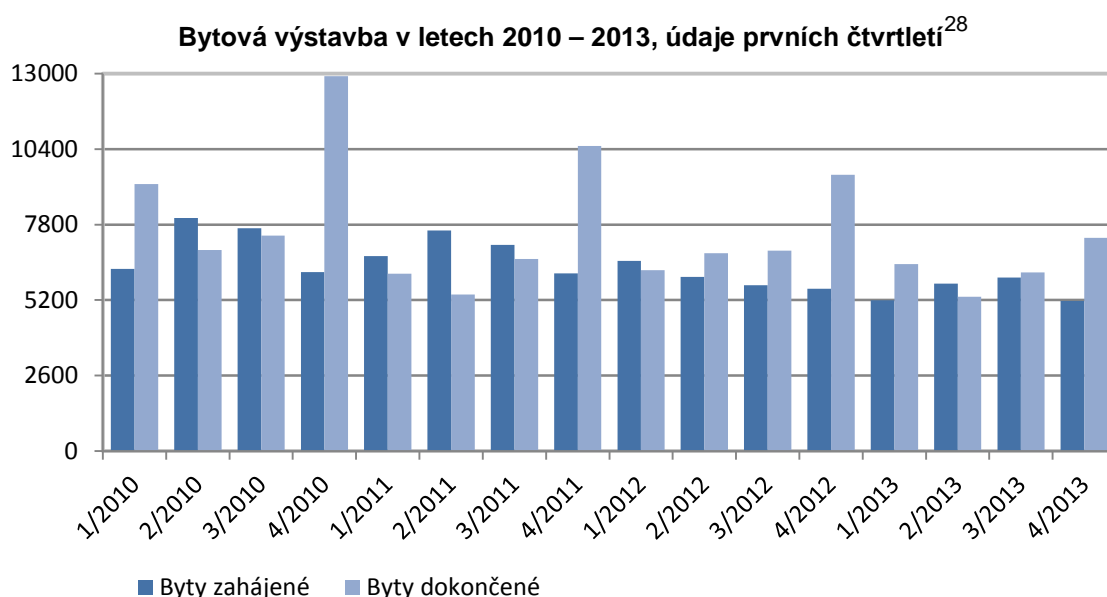
Výsledky posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011 znázorňují aktuální stav bytového fondu a rozdělení bytů dle právního důvodu užívání. V tabulce níže vidíme, že byty ve vlastním domě, kdy vlastník bytové jednotky tento byt i užívá k bydlení, zahrnují téměř 1 471 000 z celkového počtu obydlených bytů. Bytů v osobním vlastnictví je pak necelých 825 000, družstevních a nájemních v součtu přibližně 1 306 000. Co se týče umístění bytových jednotek, z posledního sčítání vyplývá, že je v České republice ještě pořád větší počet bytů v bytových domech, a to 57% oproti bytovým jednotkám v rodinných domech, kterých bylo zjištěno 43%. Počet neobydlených bytů, ať už z důvodu změny uživatele, přestavby nebo nezpůsobilosti k bydlení, je přibližně 652 000. Velká část těchto bytů slouží k rekreaci, proto se nedá považovat za trvale obydlené.

**Aktuální stav bytového fondu po posledním sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011<sup>26</sup>**

Byty	Byty celkem	z toho	
		v rodinných domech	v bytových domech
Byty celkem	4 756 572	2 256 072	2 434 619
obydlené	4 104 635	1 795 065	2 257 978
z toho právní důvod užívání bytu:			
ve vlastním domě	1 470 174	1 444 476	21 140
v osobním vlastnictví	824 076	340	822 806
nájemní	920 405	66 869	827 938
družstevní	385 601	877	384 664
z toho s materiálem nosných zdí:			
z kamene, cihel, tvárnic	2 628 690	1 638 252	959 789
ze stěnových panelů	1 218 788	16 332	1 198 559
neobydlené	651 937	461 007	176 641
z toho důvod neobydlenosti:			
změna uživatele	18 916	9 354	9 178
slouží k rekreaci	169 468	162 926	6 092
přestavba	33 415	22 916	10 264
nezpůsobilé k bydlení	30 860	25 258	4 878

<sup>26</sup> ČSÚ, *SLDB 2011 – Výsledky sčítání – Bytový fond* [online]. [cit. 2014-05-03]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/>

Dále se podíváme na situaci v oblasti bytové výstavby v letech 2010 – 2013. Podle údajů, uveřejněných Českým statistickým úřadem, stoupl celkový počet bytů v České republice od roku 2000 do roku 2010 ze 4.4 milionů na přibližně 4.76 milionů bytových jednotek.<sup>27</sup> Toto číslo zahrnuje hlavně novou výstavbu bytů, která nastala v tomto období. Jak můžeme vidět v následujícím grafu, další vývoj množství bytů je v dílčích letech 2010 – 2013 obdobný, zatím co počet zahájené výstavby ke konci čtvrtletí klesá, počet dokončených bytů naopak roste.



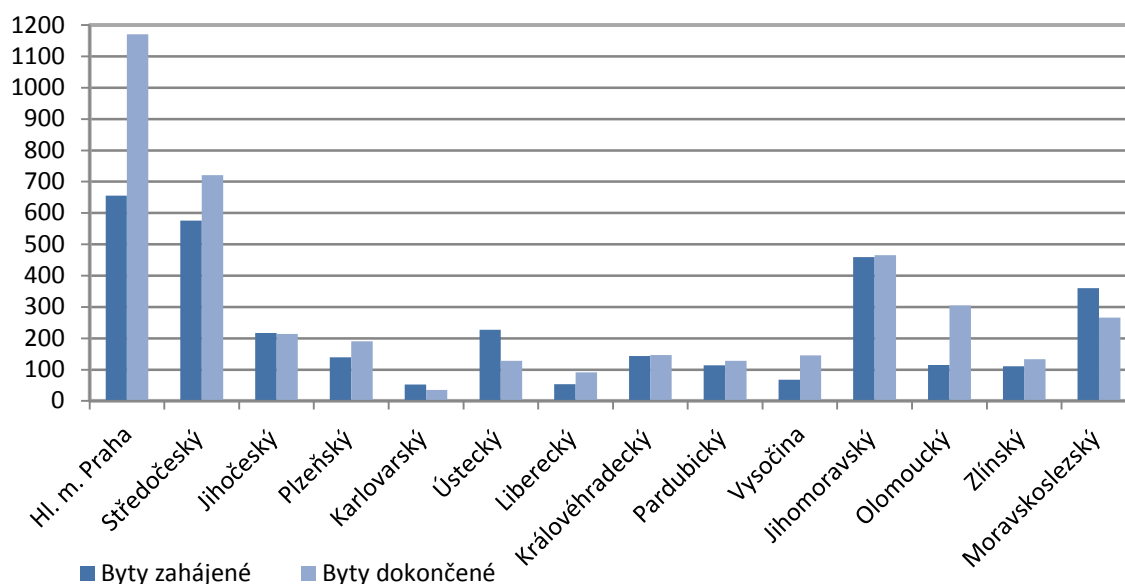
Důvodem podobného scénáře vývoje tohoto množství může být například aktuální snížení cen ve stavebnictví, a to cen stavebních prací nebo cen materiálů z důvodu měnící se situace na trhu výrobků, nebo i samotná změna situace na trhu nemovitostí. V celkovém pohledu však vidíme, že počet dokončené výstavby bytů v dlouhodobém horizontu mírně klesá. To může být způsobeno mimo jiné i stále se zvyšujícími požadavky na energetickou nenáročnost budov a potřebou vyváženosti kvality a dostupnosti bydlení.

Souhrnné údaje pro rok 2014 nejsou doposud k dispozici, Český statistický úřad již ale vyhodnotil získaná data z období prvních dvou měsíců. Na následujícím grafu jsou tyto údaje rozdělené dle krajů ČR.

<sup>27</sup> MMR, *Bytová politika* [online]. [cit. 2014-05-03]. Dostupné z <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/FAQ/III-BYTOVA-POLITIKA>

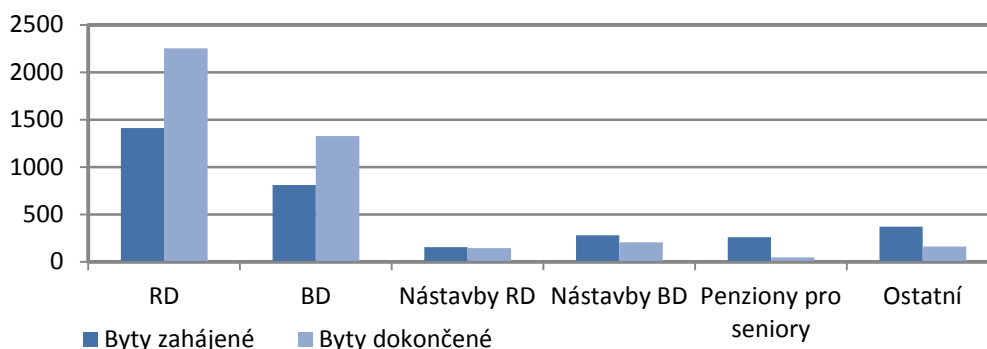
<sup>28</sup> ČSÚ, *Statistiky - Bytová výstavba* [online]. [cit. 2014-05-03]. Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi>

**Zahájené a dokončené byty v krajích ČR, období leden-únor 2014<sup>29</sup>**



Jak můžeme vidět, největší koncentrace bytové výstavby je v oblasti hlavního města Prahy a Středočeském, Jihomoravském a Moravskoslezském kraji. Způsobeno je to hlavně vysokou poptávkou po bydlení v těchto oblastech z důvodu vzrůstajícího trendu odchodu mladých lidí do lukrativních velkých měst za prací. Z dalšího grafu vyčteme, že se od začátku letošního roku společnost nejvíce zaměřila na výstavbu bytových jednotek v rodinných domech, téměř o polovinu méně pak na domy bytové. Důvodem tohoto vývoje je nejspíš reakce investorů na rostoucí poptávku po vlastním bydlení, přizpůsobeného přesně jejich představám a požadavkům.

**Zahájené a dokončené byty v krajích ČR, období leden-únor 2014  
rozdělení dle druhu bytových jednotek<sup>30</sup>**



<sup>29</sup> ČSÚ Časové řady - Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky - vybrané ukazatele [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz\\_cr](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr)

<sup>30</sup> tamtéž

## 2. Nájemní bydlení

Většina obyvatel České republiky bydlí v nájemních bytech. Nájemní bydlení je součástí občanskoprávních vztahů, zejména vztahů nájemních a patří do skupiny práva soukromého. Základním znakem je rovnost účastníků a jejich smluvní volnost. Účastníci tedy na sebe mohou navzájem klást povinnosti a vzájemně převádět práva. Může se zdát, že oproti předešlé právní úpravě, kdy byl zvýhodněn spíše pronajímatel, teď legislativa nahrává nájemcům. Pronajímatel nemůže nájemci ve smlouvě výslovně zakázat či přikázat něco, co občanský zákoník<sup>31</sup> povoluje. Je tedy na vzájemné domluvě obou stran jaká práva a povinnosti ze smlouvy o nájmu budou vyplývat, musí se však řídit již zmíněným zákonem.

### 2.1 Vymezení základních pojmů

#### 2.1.1 Byt

*„Byt je soubor místností, popřípadě jednotlivá obytná místnost, který svým stavebně technickým uspořádáním a vybavením splňuje požadavky na trvalé bydlení a je k tomuto účelu užívání určen.“*<sup>32</sup> Byt musí být tvořen především obytnými místnostmi. Za ty lze považovat tu část bytu, která je určena k trvalému bydlení a má minimální plochu 8m<sup>2</sup>, pokud se jedná o byt tvořený jednou obytnou místností, je tato minimální plocha stanovena na 16 m<sup>2</sup>. Je to zejména obývací pokoj, ložnice a jídelna. Všeobecné požadavky na obytné místnosti, jako jsou například ochrana před působením vlivů okolního prostředí, světla výška místností, zajištění denního osvětlení, větrání a vytápění, nebo proslunění stanovuje vyhláška<sup>33</sup>. Dále je byt tvořen prostory pro vaření a tělesnou hygienu, součástí by měla být i předsíň s uzamykatelným vstupem. Nový občanský zákoník definuje byt jako *„místnost nebo soubor místností, které jsou částí domu, tvoří obytný prostor a jsou určeny a užívány k účelu bydlení.“*<sup>34</sup>

---

<sup>31</sup> Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>32</sup> § 3, písm. g), vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2009.

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

<sup>33</sup> § 11, § 12 a § 13, tamtéž

<sup>34</sup> § 2236, odst. (1), zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník



### 2.1.2 Příslušenství bytu

Jako příslušenství bytu jsou označovány vedlejší místnosti a prostory. Tyto prostory jsou určeny k tomu, aby byly s bytem užívány, ale nelze je považovat za obytné (např. spíže, balkóny apod.). Vedlejší prostory jsou i místa, která leží mimo byt, ale jsou s bytem užívány (např. sklep, kůlna apod.). Příslušenství bytu však nezahrnuje tzv. společné prostory domu. Základní příslušenství bytu je zpravidla koupelna, sprchovací kout a splachovací záchod a je považováno za součást bytu, i když se nachází mimo bytovou jednotku, musí být však využíváno jen nájemcem bytu a není společné pro několik domácností.

### 2.1.3 Součást bytu

Součástí bytu jsou například vodovodní baterie, ohřívače vody, sanitární zařízení, vestavěný nábytek, obklady stěn a stropů, příčky, podlahové krytiny, plovoucí podlahy, omítky, malby, tapety apod. Nejsou přemístitelné nebo demontovatelné aniž by došlo ke znehodnocení nebo snížení funkčnosti bytu.

### 2.1.4 Podlahová plocha

Podlahová plocha bytu dle zákona č. 107/2006 Sb.<sup>35</sup> zahrnuje plochy, které jsou užívány výhradně nájemcem, mohou se tedy vyskytovat i mimo vlastní byt (předsíň, hala, šatna, schodiště). Podlahová plocha záchodu, koupelny, spíže, komory, balkónu, lodžie a sklepa se započítává jako jedna polovina určené plochy. Podlaha pod kuchyňskou linkou, vestavěným nábytkem a kamny je také součástí výpočtu. V místnosti se zkoseným stropem pod výšku 2m nad podlahou se však tato započítává jen ve čtyřech pětinách.

### 2.1.5 Bytové kategorie

Bytové kategorie pro účely stanovení ceny nájemného, používané do roku 2006, byly nahrazeny zákonem č. 107/2006 Sb.<sup>36</sup> Ten zavedl dva nové pojmy, *Standardní byt* a *Byt se sníženou kvalitou*. Za standardní byt lze považovat byt, který odpovídá dřívějším kategoriickým označením I. a II., tedy který obsahoval

---

<sup>35</sup> §2, zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>36</sup> Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

všechny obytné místnosti vytápěné ústředním vytápěním a základní příslušenství. Naproti tomu byt se sníženou kvalitou odpovídá dřívějším kategoriím III. a IV. a je bez ústředního vytápění se základním příslušenstvím, s ústředním vytápěním a bez základního příslušenství, nebo zcela bez ústředního vytápění a základního příslušenství bytu. Zmiňovaný zákon byl na začátku letošního roku novelizován novým občanským zákoníkem.

#### **2.1.6 Byty zvláštního určení**

Tímto pojmem je označován byt upravený pro ubytování zdravotně postižených osob a osob s omezenou schopností pohybu, tedy byt bezbariérový.<sup>37</sup> Byt má také zvýšené nároky na bezpečnost, přístup do objektu a vybavení. V nároku na tyto byty je důležitým ukazatelem zdravotní stav nájemníka. Je možné, že pokud dojde ke zlepšení zdravotního stavu, bude nájemníkovi ukončena nájemní smlouva a dostane byt náhradní, jelikož bezbariérový byt již nebude moci plnohodnotně využívat a uvolní jej dalším zájemcům.

#### **2.1.7 Pronajímatel**

Občanský zákoník vymezuje pronajímatele jako osobu, *která nájemní smlouvou přenechává za úplatu nájemci věc, aby ji dočasně (ve sjednané době) užíval nebo z ní bral i užitky.*<sup>38</sup>

#### **2.1.8 Nájemce**

Nájemce tedy můžeme chápat jako osobu, užívající pronajatou věc a zavazující se pronajímateli za tuto věc platit předem sjednanou částku.

#### **2.1.9 Nájemné**

Nájemné je možné interpretovat jako poplatek spojený s užíváním bytové jednotky. „*Nájemné se platí v ujednané výši, a není-li ujednána, platí se ve výši obvyklé v době uzavření nájemní smlouvy s přihlédnutím k nájemnému za nájem obdobných věcí za obdobných podmínek.*“<sup>39</sup> Pro zjištění obvyklého nájemného se využívají například cenové mapy, zveřejňované Asociací

---

<sup>37</sup> § 2300, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>38</sup> § 2201, § 2205, tamtéž

<sup>39</sup> § 2217, odst. (1), tamtéž

realitních kanceláří České republiky, porovnání s třemi srovnatelnými byty, názor realitního makléře na cenu pronájmu či znalecký posudek.<sup>40</sup> Cenová mapa je tvořena na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitostí. Tyto ceny jsou průměrné a počítané na 1 m<sup>2</sup>, nevypovídají proto o přesné hodnotě nemovitosti.

Nájemce a pronajímatel mají možnost ujednat si každoroční zvyšování nájemného<sup>41</sup>. Reaguje se tak na požadavek zjednodušení dohodovacího procesu mezi pronajímatelem a nájemcem a zavádí se tak stav určité právní jistoty v případě využití této zákonem dané možnosti. „*Neujednají-li si strany zvyšování nájemného, nebo nevyloučí-li zvyšování nájemného výslovně, může pronajímatel v písemné formě navrhnout nájemci jeho zvýšení až do výše srovnatelného nájemného obvyklého v daném místě.*“<sup>42</sup> Pokud nájemce do dvou měsíců nesouhlasí se zvýšením nájemného, může pronajímatel dát návrh soudu ke zvýšení nájemného.

## 2.2 Právní úprava nájmu

„*Charakteristickými znaky nájemní smlouvy jsou najaté věci, dočasnost a úplatnost jejich užívání. V případě nájmu bytů též specifikace předmětu zájmu.*“<sup>43</sup> Jakákoliv smlouva, obsahující tyto znaky charakteristické pro nájemní vztah, je podřazená pod smluvní typ vymezený v občanském zákoníku, z toho vyplývá, že základním prvkem právní úpravy nájmu bytů je občanský zákoník. Nájemní smlouva musí obsahovat níže uvedené body a musí mít písemnou formu. Pokud některý z bodů není ve smlouvě obsažen, měl by být řešen mezi nájemníkem a majitelem nemovitosti individuálně dodatkem ke smlouvě.

Základní údaje, které by měla obsahovat nájemní smlouva:

- údaje o pronajímateli a nájemci (jména, datum narození, trvalé bydliště)
- označení bytu a jeho příslušenství (číslo bytu, umístění v domě, číslo domu, ulice a obce)

---

<sup>40</sup> Deník veřejné správy, *Obvyklé nájemné* [online] [cit. 2014-05-03]

Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6576715>

<sup>41</sup> § 2248, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>42</sup> Zákony ČR, *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*, [online] [cit. 2014-05-03]

Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

<sup>43</sup> SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bydlení v nájemním bytě*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2000, xiii, 154 s. ISBN 80-717-9408-2, s. 2

- rozsah příslušenství a jeho vybavení (rozhodné pro výši nájemného)
- rozsah užívání bytu (zda bude užíván pouze k bydlení, či k nebytovým účelům)
- závazek pronajímatele přenechat byt k užívání příjemci
- výše nájemného, způsob jeho výpočtu a výše úhrady služeb spojených s užíváním bytu
- doba, na kterou se nájemní smlouva sjednává (určitá, neurčitá) <sup>44</sup>

Nájemní smlouva může obsahovat i jiné náležitosti, například splatnost plateb, výše kauce apod. Na těchto podmínkách se musí obě strany dohodnout. Dodatkem nájemní smlouvy by měl být také protokol o převzetí bytu, údaje o stavu energií a seznam vybavení, které je majitelem přenecháno nájemníkovi k užívání. Je důležité, aby protokol obsahoval všechny dosavadní stavy měřičů spotřeby elektrické energie, tepla, vody a plynu, aby se v budoucnu předešlo případným sporům a bylo zajištěno spravedlivé zúčtování nákladů za energie. Neméně důležité je i uvedení počtu předávaných klíčů od bytu, vchodových dveří, sklepa nebo poštovní schránky a popis případných závad, se kterými byl nájemce předem obeznámen.

Úprava vztahů spojených s nájmem bytů musí být samozřejmě v souladu i s těmi ustanoveními zákoníku, která mají obecnou platnost. Je třeba uvést zejména paragrafy upravující způsobilost k právům a právním úkonům u fyzických osob a způsobilost právnických osob.<sup>45</sup> Dále je nutné zmínit tu část zákoníku, upravující vznik smlouvy<sup>46</sup>, kde jsou stanoveny obecné náležitosti a postup při uzavírání smluv. Časté je i využití paragrafů, kde je upravena *odpovědnost za škodu*<sup>47</sup> a ustanovení, týkajících se *bezdůvodného obohacení*.<sup>48</sup>

### 2.3 Byty družstevní

Právní úprava nájmu bytů je jednotná, výjimky tvoří nájem bytů zvláštního určení a bytů v domech zvláštního určení.<sup>49</sup> Zvláštní úpravu mají také byty označovány jako byty družstevní. „*Družstevním bytem nebo družstevním*

<sup>44</sup> Vzor nájemní smlouvy, příloha č. 1

<sup>45</sup> § 15-117, zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

<sup>46</sup> § 1724-1788, tamtéž

<sup>47</sup> § 2894-2950, tamtéž

<sup>48</sup> § 2991-3005, tamtéž

<sup>49</sup> § 2300, tamtéž

*nebytovým prostorem se rozumí byt nebo nebytový prostor, který je ve vlastnictví nebo ve spoluvlastnictví bytového družstva, a bytové družstvo jej poskytlo do nájmu členovi bytového družstva, který se sám nebo jeho právní předchůdce na jeho pořízení podílel členským vkladem.*<sup>50</sup> Družstvo je společenství neuzavřeného počtu osob, které je založeno za účelem vzájemné podpory svých členů nebo podnikání, bytové družstvo je tedy založeno za účelem zajišťování bytových potřeb svých členů.

Práva a povinnosti členů bytových družstev a nájemců družstevních bytů jsou obsaženy ve stanovách. Tyto stanovy obsahují mimo to i firmu družstva, předmět podnikání, výši základního členského vkladu, popřípadě vstupního vkladu, způsob a lhůtu jejich splacení, podmínky vzniku členství v družstvu a podmínky, za nichž lze uzavřít nájemní smlouvu i jednotlivá práva a povinnosti z ní vyplývající. V průběhu doby byly stanovy upravovány a doplňovány, reagovaly tedy na aktuální změnu legislativy. Hlavní podíl na změnách stanov mají však sami členové bytového družstva a nájemci bytů.

Nájem družstevního bytu je pak upraven zcela samostatně v zákoně o obchodních korporacích.<sup>51</sup>

## **2.4 Byty obecní**

Vedle družstevních bytů, které vlastní bytové družstvo, jsou ještě zmiňovány byty obecní. Podle zákona č. 128/2000 Sb.<sup>52</sup> patří hospodaření s nemovitostmi ve vlastnictví obce do její samostatné působnosti, ty si tedy v souladu s právními předpisy stanovují vlastní pravidla či postupy pro hospodaření s obecními byty. Pokud je takový byt pronajat, je obec v postavení běžného pronajímatele, tedy i nájemce je v postavení běžného nájemce jako u každého jiného bytu.

---

<sup>50</sup> § 729, odst. (1), zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích

<sup>51</sup> § 741 –749, tamtéž

<sup>52</sup> Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění pozdějších předpisů, aktuálně zákon č. 64/2014 Sb.

## 2.5 Státní podpora bytových domů a nájemních bytů

Co se týče podpory státu v oblasti rekonstrukce a modernizace bytových domů, můžeme jako nejaktuálnější aktivitu považovat program JESSICA<sup>53</sup>. Tento program je součástí koncepce Společné evropské podpory městských částí a je financován z Evropských strukturálních fondů. Prostřednictvím Státního fondu rozvoje bydlení bude poprvé využít přímo pro poskytování zvýhodněných úvěrů pro vlastníky bytových domů na jejich rekonstrukci a modernizaci. Název JESSICA je odvozen od anglického *Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas* a v překladu ho můžeme chápat právě jako společnou evropskou podporu udržitelných investic do městských oblastí.

Vstupní částka 550 mil. Kč, kterou SFRB získal, je připravená pro aktuální období let 2013 – 2015. Hlavním cílem je rozdělit tento objem mezi vlastníky bytových domů do konce roku 2015. Pokud se povede tento cíl naplnit, je tu velká šance na získání až 2 mld. Kč ročně v dalších letech na modernizace a rekonstrukce nájemního bydlení. Tento projekt je určen vlastníkům bytových domů bez rozdílu právní subjektivity, tedy jak obcím, tak i bytovým družstvům či obchodním společností, právnickým i fyzickým osobám, společenství vlastníků bytových jednotek a neziskovým organizacím pro oblast sociálního bydlení.<sup>54</sup> Program bude prvotně otestován ve znevýhodněných zónách měst zobrazených na mapce níže a budou jej moci využít všichni vlastníci bytových domů v těchto územních oblastech České republiky.

Jak můžeme vidět z následující mapy, pilotní využití programu je soustředěno do vybraných měst a jejich území, která jsou typická řadou negativních jevů, jako je například špatný stav bydlení a z toho plynoucí sociální problémy, nebo zhoršené životní prostředí a tím ovlivněna celková kvalita života v těchto zónách. Cílem tohoto programu je tedy pomoci těmto městům s obnovou problémových částí.

---

<sup>53</sup> SFRB, *Projekt rozvoje znevýhodněných městských zón* [online] [cit. 2014-05-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/program-jessica>

<sup>54</sup> tamtéž

## Oblasti prvotní implementace programu JESSICA<sup>55</sup>



Mezi další projekty podpory patří například program *Úvěry na výstavbu nájemních bytů* s výhodou nižších úroků. Cílem je podpořit nejen novou výstavbu nájemních bytů, ale také umožnění přestavby a rekonstrukce již existujících objektů, které původně nebyly určeny k bydlení, nebo v nich nejsou byty způsobilé k bydlení. Jako novinku v této oblasti lze považovat možnost využití úvěru s nízkým úrokem (2-3,5% oproti „obyčejným“ úvěrům na bydlení, pohybujících se kolem 4,5%<sup>56</sup>) na stavební úpravy stávajícího velkého bytu, díky kterým vznikne alespoň jeden další nájemní byt. Smyslem pomoci je zajistit dostupnost malometrážních bytů.<sup>57</sup>

Program *Úvěry na opravy a modernizaci bytového fondu pro obce* lze čerpat například na připojení k veřejným sítím – rozvod plynu, vody, kanalizace a elektřiny, výměnu oken nebo krovu a střešní krytiny, opravu společných prostor – výtahu, schodišť či kotelny a opravy a modernizace vnitřních interiérů – dveře, podlahy, omítky, ústřední topení atp. Lze je také použít na pořízení a instalaci solárních panelů, budou-li použity výlučně na ohřev vody a vytápění v daném objektu.<sup>58</sup>

<sup>55</sup> SFRB, *Projekt rozvoje znevýhodněných městských zón* [online] [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/program-jessica>

<sup>56</sup> Úvěry na bydlení, 2014, [online] [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.penize.cz/uvery-na-bydleni>

<sup>57</sup> SFRB, *Úvěry na výstavbu nájemních bytů*, 2014, [online] [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/>

<sup>58</sup> SFRB, *Program Úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu* [online]. [cit. 2014-05-03]. Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-modernizaci-bytu-pro-obce>

Přesný obsah a poskytování podpory *Úvěry na výstavbu nájemních bytů* je popsán v Nařízení vlády č. 284/2011 Sb.<sup>59</sup>, program *Úvěry na opravy a modernizaci bytového fondu pro obce* upravuje Nařízení vlády č. 396/2001 Sb.<sup>60</sup>

---

<sup>59</sup> Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění zákona č. 268/2012 Sb.

<sup>60</sup> Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 59/2004 Sb., a č. 322/2009 Sb.



### 3. Sociální bydlení

Sociální bydlení je jedním z nejčastěji skloňovaných pojmů v oblasti bytové politiky, přesto jeho přesný obsah zatím není definovaný. Český právní řád totiž neobsahuje tento pojem, vyjma daňových předpisů (za účelem uplatnění snížené sazby DPH). Jedná se o komplex nástrojů poskytujících pomoc domácnostem, které si bydlení nejsou schopny zajistit samy.

#### 3.1 Sociální bydlení v České republice

Sociální bydlení, jakožto část bytového fondu, má v jednotlivých evropských zemích, z pohledu jejich právních řádů, různorodý obsah. Zjednodušeně můžeme říci, že rozlišujeme pojem sociální bydlení v užším a širším slova smyslu. V užším smyslu je sociální bydlení chápáno jako okrajové nájemní bydlení pro domácnosti s vymezenými příjmy, v širším slova smyslu představuje sektor bydlení, který není zaměřen na dosahování zisku a který je podporován z veřejných prostředků.<sup>61</sup>

Koncept sociálního bydlení obsahuje celou řadu programů pro různé cílové skupiny. „*Základním znakem sociálního bydlení je zacílení na skutečně potřebné, sociální začleňování i šetrnost k veřejným prostředkům. Sociální bydlení nemá soukromému sektoru konkurovat, ale spíše s ním spolupracovat.*“<sup>62</sup> Hlavním cílem v současné době je dosažení sociálního promísení a integrace cílových domácností do společnosti. Tyto domácnosti však nemají být nuceny k jedné možnosti, mají mít možnost výběru mezi různými alternativami. Mezi ty patří například *bydlení v komunitních zařízeních neziskových organizací, v obecním bytě, v bytě neziskové organizace, v soukromém nájemním bytě či ve spoluvlastnických formách bydlení.*<sup>63</sup> Možnost výběru se stala reálnou hlavně proto, že podpora bydlení již není chápána jako jedna ze sociálních dávek, ale jako plnohodnotný nástroj podpory poptávky. Tento příspěvek by měl zajistit, aby bylo přiměřené nájemní bydlení dostupné pro všechny typy domácností.

---

<sup>61</sup> PELÍŠKOVÁ, Věra. Sociální bydlení. In: *Seminář pro krajské koordinátory pro romské záležitosti*[online]. 2008 [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: [http://projekty.osu.cz/tsp/dokumenty/soc\\_bydleni.pdf](http://projekty.osu.cz/tsp/dokumenty/soc_bydleni.pdf)

<sup>62</sup> LUX, M., KOSTELECKÝ, T. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-807-3302-054, s. 93

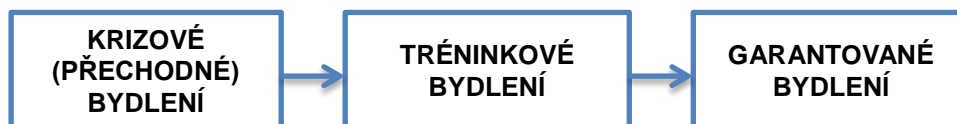
<sup>63</sup> tamtéž, s. 94

### 3.2 Cílové domácnosti

Cílová skupina domácností pro systém sociálního bydlení by měla být definována následovně: *domácnosti, pro které je trhem nabízené bydlení bez veřejné pomoci finančně nedostupné a které jsou zároveň na trhu bydlení z důvodu své rodinné, sociální, zdravotní nebo finanční situace, anebo z důvodu své národnosti, etnického původu, věku či náboženství znevýhodněny, a tím ohroženy sociálním vyloučením.*<sup>64</sup> Jako příklad můžeme uvést domácnosti národnostních menšin, neúplné rodiny s dětmi bez jiné možnosti samostatného bydlení, domácnosti s handicapovanými členy nebo domácnosti žijící v bydlení nevyhovujícím hygienickým standardům.

### 3.3 Vícestupňové sociální bydlení

Současný systém sociálního bydlení má za cíl zajištění dlouhodobého nájemního bydlení pro domácnosti, které jsou na trhu bydlení nějakým způsobem znevýhodněny. Pro tento účel byl navržen *třístupňový model propustného sociálního bydlení.*<sup>65</sup> Jeho cílem je integrace domácností zpět do nevyloučeného bydlení. Navržený model se skládá ze tří základních úrovní:<sup>66</sup>



#### 3.3.1 Krizové (přechodné) bydlení

Za krizové nebo přechodné bydlení pokládáme noclehárny a azylové domy, jakožto krátkodobé ubytování pro osoby v nepříznivé sociální situaci a osoby bez přístřeší. Tyto sociální služby jsou zřizovány zpravidla obcemi, kraji, nebo neziskovými organizacemi. „Azylové domy poskytují pobytové služby na přechodnou dobu osobám v nepříznivé sociální situaci spojené se ztrátou

<sup>64</sup> LUX, M., KOSTELECKÝ, T. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-807-3302-054, s. 105

<sup>65</sup> tamtéž, s. 119

<sup>66</sup> tamtéž, s. 121

*bydlení*<sup>67</sup>, *noclehárny poskytují ambulantní služby osobám bez přístřeší, které mají zájem o využití hygienického zařízení a přenocování.*<sup>68</sup> Míra zajištění zmiňovaného typu bydlení je v ČR poměrně dostačující, problémem je spíše motivace a omezené možnosti dalšího postupu. Cílem tohoto systému je vytvoření motivace pro klienty, vedení k samostatnému usilování o vlastní bydlení. Pro vytvoření takové motivace je nutné jednotlivé stupně od sebe zřetelně odlišit, a to hlavně kvalitou bydlení. Důležitým aspektem je například zřizování oddělených ubytování pro muže, pro ženy a pro matky s dětmi i za cenu rozdělení rodiny nebo omezení návštěv na určité hodiny. To by mělo navést klienta k potřebě vyššího standardu bydlení a k hledání nové práce, samozřejmě za pomoci sociálních pracovníků.

### **3.3.2 Tréninkové bydlení**

Tréninkové bydlení je dalším stupněm *propustného bydlení* a mělo by být zaměřené hlavně na domácnosti v krizových (přechodných) formách ubytování. Slouží jako ověření toho, zda je domácnost způsobilá k udržení dlouhodobého nájemního bydlení. Podmínkou získání takového bydlení je samozřejmě spolupráce s terénními pracovníky, aktivní hledání zaměstnání nebo absolvování různých rekvalifikačních kurzů. Je důležité, aby klienti byli schopni pracovat s omezenými finančními prostředky a samostatně s pomocí sociálních dávek hradit nájemné, tréninkové bydlení by se pak nemělo lišit od bydlení ve standardním nájemním bytě. Maximálně po dvou letech by měl klient získat doporučení a získat trvalý nájemní vztah, ať už v bytě, který aktuálně obývá, nebo v novém nájemním bytě, samozřejmě za předpokladu bezúhonnosti a absence vážných pochybení z jeho strany. Pokud na tato pochybení či porušení podmínek programu dojde, je s klientem rozvázána spolupráce.

---

<sup>67</sup> § 57, Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>68</sup> § 63, tamtéž

### 3.3.3 Garantované bydlení

Posledním stupněm *propustného bydlení* je garantované bydlení neboli dlouhodobé samostatné nájemní bydlení. Tento poslední krok na cestě k vlastnímu bydlení a začlenění do společnosti předpokládá absolvování tréninkového bydlení, což by mělo být dostatečnou zárukou pro poskytnutí dlouhodobého samotného nájemního bydlení ze strany obcí, soukromých pronajímatelů nebo neziskových organizací. Je také důležité, aby se toto bydlení nacházelo mimo lokality sociálního vyloučení z důvodu odpovídajícího integrování mezi stávající občany. „Škála nabízených bytů by měla být co nejširší, aby domácnost měla pocit výběru a skutečného návratu do plnohodnotného života.“<sup>69</sup>

### 3.4 Bydlení pro seniory

„V domovech pro seniory se poskytují pobytové služby osobám, které mají sníženou soběstačnost zejména z důvodu věku, jejichž situace vyžaduje pravidelnou pomoc jiné fyzické osoby.“<sup>70</sup> Tyto domovy zajišťují služby ubytování, poskytování stravy, pomoc při zvládání běžných úkonů péče o vlastní osobu, pomoc při osobní hygieně, zprostředkování kontaktu se společenským prostředím, sociálně terapeutické činnosti a pomoc při uplatňování práv, oprávněných zájmů a při obstarávání osobních záležitostí. Penziony pro seniory jsou nedílnou součástí sociálního bydlení a pomáhají osobám „zajistit jejich fyzickou a psychickou soběstačnost, s cílem umožnit jim v nejvyšší možné míře zapojení do běžného života společnosti, a v případech, kdy toto vylučuje jejich stav, zajistit jim důstojné prostředí a zacházení. Každý má právo na poskytování služeb sociální péče v nejméně omezujícím prostředí.“<sup>71</sup>

---

<sup>69</sup> LUX, M., KOSTELECKÝ, T. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-807-3302-054, s. 124

<sup>70</sup> § 49, zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů

<sup>71</sup> § 38, tamtéž

## **4. Bytový fond města Břeclav**

### **4.1 Bytová politika města**

Město Břeclav nemá žádný konkrétní dokument, který by upravoval jeho bytovou politiku. Je tedy roztržena mezi více dokumentů, a to mezi integrovaný plán rozvoje města, strategický plán sociálního začleňování a střednědobý plán rozvoje sociálních služeb.

V minulých letech byla bytová politika města, v souvislosti s probíhající *privatizací*<sup>72</sup>, zaměřena především na odprodej městských bytů. V současné době je orientována hlavně na sociálně vyloučené lokality a s tím související romskou problematiku, regeneraci bytového fondu a oblast sociálního bydlení.

#### **4.1.1 Sociálně vyloučené lokality**

Situaci všech osob, které jsou postiženy sociálním vyloučením či se nacházejí na hranici tohoto vyloučení, řeší strategický plán sociálního začleňování. Za takové osoby lze považovat občany se ztíženým přístupem k institucím a službám, vyloučené ze společenských komunit a odříznuté od vzdělávacích příležitostí. Lidé, žijící v sociálně vyloučených lokalitách, mají často problémy se zadlužením, ztrátou zaměstnání, závislostí na sociálních dávkách i například se zdravotním stavem a schopností hospodařit se svým majetkem a hotovostí. Člověk je často přesvědčen, že nemůže, nebo je jen ve velmi malé míře schopen ovlivnit svou vlastní sociální situaci.

Hlavním problémem těchto osob je bezesporu otázka bydlení, které bývá v jejich případech často nekvalitní nebo dokonce neodpovídající. Příčinou toho je jistě fakt, že velké množství sociálně vyloučených rodin žije v malých bytech (většinou 2+kk), které jsou pak přeplněné a může docházet k rychlejšímu a rozsáhlejšímu opotřebení zařízení bytu, nebo i k narušení identity jedince ve smyslu minimálního vlastního životního prostoru. Tyto byty bývají také často ve špatném technickém stavu.

---

<sup>72</sup> Převod majetku z vlastnictví státu do vlastnictví jiných, nestátních subjektů.  
Zdroj: <http://slovník-cizích-slov.abz.cz>

Sociálním vyloučením není postížena pouze romská komunita, i když ta je v této problematice nejvíce zmiňována, ale i neplatiči a dlužníci z řad neromských občanů. V nejčastějším případě se jedná o dluhy za svoz odpadu či jiné služby. Nelze říci, že by se jednalo o jakási *ghetta*<sup>73</sup>, ať už v souvislosti s národností nebo s prostorovým vyloučením domácností do určité oblasti, sociálně vyloučení občané žijí ve všech městských částech Břeclavi. Ve středu města se nachází lokalita, která zahrnuje pět činžovních domů se společným dvorem, obydlených několika romskými domácnostmi (lokalita Na zahradách (A)), mezi další lokality patří například dům v Mánesově ulici (B), dům ve Hřbitovní ulici (C), byty na ulici Bratislavská (D), dům na Třídě 1. Máje (E) nebo na ulici Valitcká (F).<sup>74</sup> Zmíněné lokality jsou znázorněny na mapě níže.

**Prostorové rozmístění sociálně vyloučených lokalit v Břeclavi<sup>75</sup>**



<sup>73</sup> Část města, většinou vykázaná majoritou obyvatelstva té které minoritě.

Zdroj: <http://cs.wikipedia.org/wiki/Ghetto>

<sup>74</sup> Agentura pro sociální začleňování, *Strategický plán sociálního začleňování Břeclav, 2013-2014*, [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-breclav>

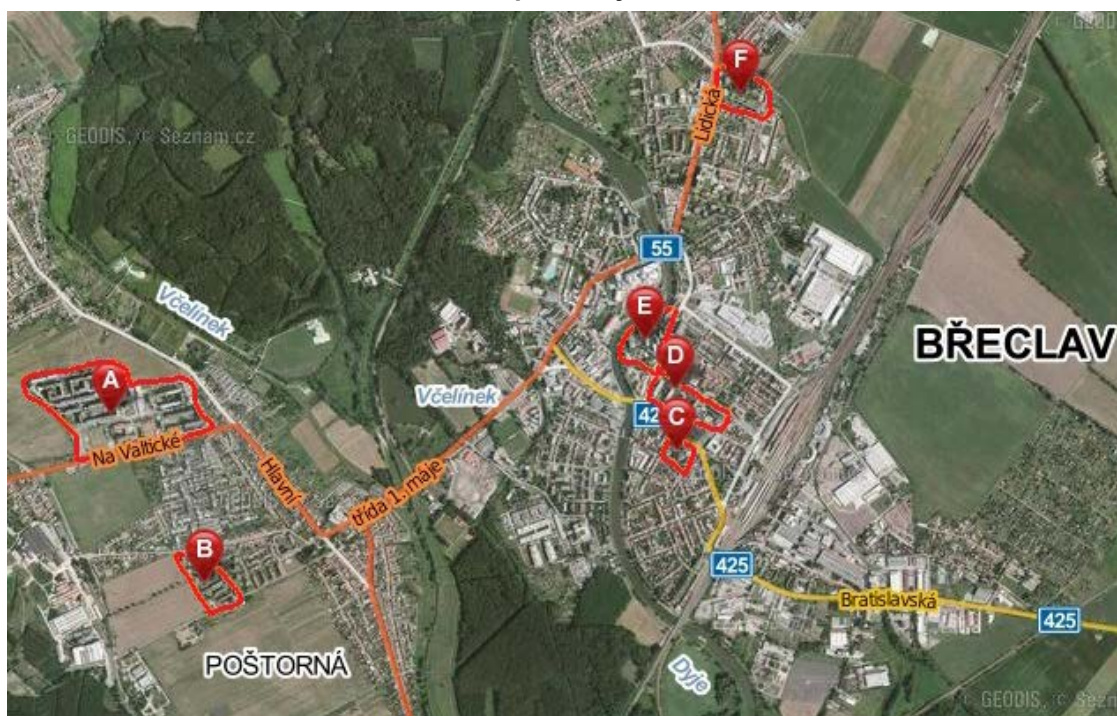
<sup>75</sup> Zdroj: <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-breclav>, <http://www.mapy.cz>



#### 4.1.2 Regenerace bytového fondu

Dalším cílem bytové politiky města se řadí opravy stávajícího bytového fondu. V rámci toho probíhají projekty, které jsou zaměřeny na revitalizaci či regeneraci bytových a rodinných domů, nebo jen na opravy konkrétních částí. Do těch můžeme zařadit například zateplení, výměnu oken, výměnu technické infrastruktury apod. V současné době je aktuální program *IPRM Valtická*<sup>76</sup>, ve kterém mají obyvatelé panelových domů lokality sídliště Na Valtické možnost získat dotaci na již zmíněné opravy, nebo program *NOVÝ PANEL*<sup>77</sup>, který poskytuje úrokové dotace na opravy panelových domů. Dále město využívá dotačních prostředků z MMR na regeneraci sídlišť. Prostorové rozmístění panelových sídlišť je znázorněno na mapě níže.

Prostorové rozmístění panelových sídlišť v Břeclavi<sup>78</sup>



Legenda: A – sídliště Na Valtické, B – sídliště na ulici Budovatelská, C – sídliště na ulici Jana Palacha, D – sídliště na ulici Slovácká, E – sídliště na ulici Dukelských Hrdinů, F – sídliště U Jánského dvora

<sup>76</sup> Město Břeclav, *Integrovaný plán rozvoje města Břeclavi - Zóna Valtická*, 2008, [online]. [cit. 2014-05-03]

Dostupné z: <http://dataplan.info/cz/breclav/rozvojove-zamery/koncepce/integrovaný-plan-rozvoje-mesta-breclavi-zona-valticka-2008>

<sup>77</sup> Státní fond rozvoje bydlení, *Program NOVÝ PANEL*, 2012, [online]. [cit. 2014-05-03]

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/bytove-domy/program-novy-panel/>

<sup>78</sup> Zdroj: <http://www.mapy.cz>

#### 4.1.3 Sociální bydlení

Sociální bydlení města Břeclavi zahrnuje hlavně výstavbu, podporovanou z veřejných prostředků, poskytovanou za regulovanou cenu a určenou pro domácnosti s nižšími příjmy. Za účelem zajištění bydlení pro seniory a chráněného bydlení funguje ve městě několik institucí, hlavním poskytovatelem těchto služeb je Diecézní charita Brno, Oblastní charita Břeclav.

Diecézní charita Brno, Oblastní charita Břeclav poskytuje například tyto služby:

- Azylový dům Břeclav
- Domov svaté Agáty Břeclav
- Nízkoprahové denní centrum Břeclav
- Charitní ošetrovatelská služba Břeclav
- Charitní pečovatelská služba
- Podpora uživatelů drog při uplatnění na trhu práce
- Dobrovolnické centrum

Posláním Azylového domu Břeclav je podpora osob, které se ocitly v tíživé sociální situaci spojené se ztrátou bydlení. Kapacita tohoto domu je 32 lůžek a většinou je plně využita. Domov seniorů Břeclav má kapacitu větší, a to 108 lůžek. Cílovou skupinu tvoří osoby nad 60 let, které mají sníženou soběstačnost. I přesto, že se nejedná o levnou záležitost, tak je poptávka po tomto typu ubytovacích služeb vysoká. Kapacity domova seniorů jsou v dnešní době nedostačující.



## 4.2 Současná situace bytového trhu města Břeclav

### 4.2.1 Družstevní byty a byty v osobním vlastnictví

Z tabulky níže můžeme vyčíst aktuální situaci bytového fondu města Břeclav po posledním sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011.

**Aktuální stav bytového fondu města Břeclav po posledním sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011<sup>79</sup>**

Byty	Byty celkem	z toho	
		v rodinných domech	v bytových domech
Byty celkem	10 670	4 176	6 368
obydlené	9 721	3 636	5 979
z toho právní důvod užívání bytu:			
ve vlastním domě	3 103	3 082	9
v osobním vlastnictví	2 555	-	2 547
nájemní	1 572	79	1 461
družstevní	1 522	-	1 522
z toho v domech s materiálem nosných zdí:			
z kamene, cihel, tvárnic	5 873	3 400	2 410
ze stěnových panelů	3 475	70	3 405
neobydlené	949	540	389
z toho důvod neobydlenosti:			
změna uživatele	25	12	13
slouží k rekreaci	28	25	3
přestavba	87	55	32
nezpůsobilé k bydlení	50	28	20

Jak můžeme vidět, byty v osobním vlastnictví a družstevní byty se na území města vyskytují pouze v bytových domech, zřídka se objevují bytové jednotky v domech rodinných. Hlavní prostorové rozmístění bytových domů panelových sídlišť je znázorněna v kapitole 4.1.2.

V současné době je v Břeclavi dle informací realitních kanceláří na trhu přibližně 15 bytových jednotek k pronájmu. Jedná se většinou o byty v osobním vlastnictví, v dispozicích od 2+kk po 4+1 (nejčastěji 2+1 nebo 3+kk).

<sup>79</sup> ČSÚ, *SLDB 2011 – Výsledky sčítání – Bytový fond* [online]. [cit. 2014-05-03]. Dostupné z: <http://vdb.czso.cz/>

#### 4.2.2 Obecní byty

Městský majetek spravuje majetkový obor města Břeclav, který je rozdělen na dvě oddělení – majetkové a právní. První oddělení zajišťuje správu nemovitého majetku města a jeho převody a výkupy pozemků potřebných k realizaci investičních záměrů města. Druhé zmíněné oddělení poskytuje právní pomoc a konzultace v této oblasti. Ve vlastnictví města jsou jak trvalé nájemní byty, tak i byty zvláštního určení či byty služební. Výše nájmu v těchto bytech se stanoví dohodou podle polohy a atraktivnosti nemovitosti, účelu a způsobu jejího využití apod. O výši nájemného rozhoduje rada města a jeho aktuální stanovená výše se řídí pravidly, která tato rada vydává.<sup>80</sup>

V rámci privatizace, která probíhá od roku 2007, dochází k postupnému prodeji bytového fondu města. Původně bylo ve vlastnictví města Břeclav 1300 bytů, z toho bylo v první vlně privatizace, která probíhala v období let 2007 – 2010, prodáno přes 900 bytů. Městu však zůstalo několik neprodejných bytů, hlavně z důvodu stáří, zanedbanosti a lokalizace daných bytových jednotek. Bylo tedy rozhodnuto o jejich prodeji za minimální cenu, v průměru 100 – 300 tis. Kč za byt, v závislosti na jeho velikosti. Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclavi je obsažena v příloze.<sup>81</sup>

---

<sup>80</sup> Výše nájemného za nájem bytů, příloha č. 2

<sup>81</sup> Metodika prodeje bytových domů z bytového fondu města Břeclav, příloha č. 3,

## **Závěr**

Závěrem lze konstatovat, že podpora bytové politiky je v České republice významná jak na úrovni státní, tak i na úrovni místní – obecní. V oblasti státu plní nejdůležitější úlohu Ministerstvo pro místní rozvoj, které je ústředním orgánem v oblasti bydlení a bytové politiky. Dále na státní úrovni plní nezanedbatelnou úlohu také Ministerstvo financí, Ministerstvo zemědělství a Státní fond rozvoje bydlení. Základním dokumentem státu v oblasti bytové politiky je Koncepce bydlení do roku 2020, která stanovuje budoucí orientaci bytové politiky. Vznik této koncepce má v gesci právě Ministerstvo pro místní rozvoj a Státní fond rozvoje bydlení. Rovněž obce mají v oblasti bydlení a bytové politiky svou nezastupitelnou úlohu.

Jedním z cílů práce byla analýza bytového fondu města Břeclav. Město Břeclav se na podpoře bytové politiky podílí velmi aktivně. Aktivitu města lze sledovat například prostřednictvím projektů na podporu řešení problematiky sociálního vyloučení a sociálního bydlení. Co se týče sociálně vyloučených lokalit a romského obyvatelstva v Břeclavi, i zde město podniká četné kroky, přesto tato problematika zůstává doposud nevyřešena. Dalším z cílů bytové politiky města je revitalizace sídlišť, například v rámci Integrovaného rozvoje města zóna Valtická, či regenerace v rámci programu NOVÝ PANEL. Problémem panelových sídlišť je zejména jejich stáří. Většina panelových domů v Břeclavi pochází z 80. let 20. století, jsou tedy již ve špatném technickém stavu a vyžadují četné opravy. Město se rozhodlo řešit situaci tím, že svůj bytový fond poskytlo k odkoupení.

Bytová politika v Břeclavi bude do budoucna orientována na vybudování systému sociálního bydlení a oprav stávajícího bytového fondu za stejným účelem. V zájmu města bude také zpřístupnění bydlení pro obyvatele zatížené sociálním vyloučením.

## Seznam použitých zdrojů

### Seznam použité literatury

- [1] NOVÁKOVÁ, Helena. *Abeceda bydlení*. 1. vyd. Praha: Polygon, 1996, 351 s. ISBN 80-859-6726-X
- [2] SCHÖDELBAUEROVÁ, Pavla. *Bydlení v nájemním bytě*. Vyd. 1. Praha: C. H. Beck, 2000, xiii, 154 s. ISBN 80-717-9408-2
- [3] LUX, M., KOSTELECKÝ, T. *Bytová politika: teorie a inovace pro praxi*. 1.vyd. Praha: Sociologické nakladatelství (SLON) v koedici se Sociologickým ústavem AV ČR, 2011, 229 s. ISBN 978-807-3302-054

### Seznam legislativních podkladů

- [1] Zákon č. 1/1993 Sb., Ústava České republiky
- [2] Zákon České národní rady č. 172/1991 Sb., o přechodu některých věcí z majetku České republiky do vlastnictví obcí, ve znění zákona č. 257/2013 Sb. In: *Sbírka zákonů ČR*. 1991.  
Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/1991-172>
- [3] Zákon č. 128/2000 Sb., o obcích (obecní zřízení), ve znění zákona č. 64/2014 Sb. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2000.  
Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2000-128>
- [4] Nařízení vlády č. 396/2001 Sb., o použití prostředků Státního fondu rozvoje bydlení na opravy a modernizace bytů, ve znění nařízení vlády č. 59/2004 Sb., a č. 322/2009 Sb. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2001.  
Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2001-396>
- [5] Zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2006.  
Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-107>

[6] Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách, ve znění pozdějších předpisů. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2006.

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2006-108>

[7] Zákon č. 150/2009 Sb., kterým se mění zákon č. 107/2006 Sb., o jednostranném zvyšování nájemného z bytu a o změně zákona č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění zákona č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2009.

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-150>

[8] Vyhláška č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, ve znění vyhlášky č. 20/2012 Sb. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2009.

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2009-268>

[9] Nařízení vlády č. 284/2011 Sb., o podmínkách poskytnutí a použití finančních prostředků Státního fondu rozvoje bydlení formou úvěru na podporu výstavby nájemních bytů na území České republiky, ve znění zákona č. 268/2012 Sb. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2011.

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2011-284>

[10] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů ČR*. 2012.

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-89>

[11] Zákon č. 90/2012 Sb., o obchodních společnostech a družstvech (zákon o obchodních korporacích). In: *Sbírka zákonů ČR*. 2012.

Dostupné z: <http://www.zakonyprolidi.cz/cs/2012-90>

## **Seznam internetových zdrojů**

[1] MMR, *Koncepce bydlení ČR do roku 2020* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/getmedia/66bfa9e5-dcca-402e-a8ae-1d3fbfe415ef/Koncepce-bydleni-CR-do-roku-2020>

[2] MMR, *III. Bytová politika* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.mmr.cz/cs/Ministerstvo/Ministerstvo/FAQ/III-BYTOVA-POLITIKA>

[3] SFRB, *Projekt rozvoje znevýhodněných městských zón* [online] [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/program-jessica>

[4] SFRB, *Program úvěry obcím na opravy a modernizaci bytového fondu* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-modernizaci-bytu-pro-obce>

[5] SFRB, *Úvěry na výstavbu nájemních bytů, 2014*, [online] [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/>

[6] SFRB, *Program NOVÝ PANEL, 2012*, [online]. [cit. 2014-05-03]

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy-a-podpory/bytove-domy/program-novy-panel/>

[7] SFRB, *Úvěry na výstavbu nájemních bytů, 2014*, [online] [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.sfrb.cz/programy/uvery-na-vystavbu-najemnich-bytu/>

[8] ČSÚ, *Statistiky - Bytová výstavba* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/stavebnictvi>

[9] ČSÚ, *Časové řady - Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky - vybrané ukazatele* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: [http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz\\_cr](http://www.czso.cz/csu/redakce.nsf/i/bvz_cr)

[10] ČSÚ, *SLDB – Výsledky sčítání – Bytový fond* [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: [http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=30732&th=&v=&vo=H4sIAAAAAAAAAAFvzloG1ulhBMCuxLFGvtCQzR88jsTjDN7GAlf3WwcNiCReZGZjcGLhy8hNT3BKTS\\_KLPBk4SzKKUosz8nNSKgrsHRhAgKecA0gKADF3CQNnaLBrUIBjkKNvcSFDHQMDhhqGCqCiYA\\_\\_cLCiEgZGvxIGdg9\\_Fz\\_\\_EMeCEgY2b38XZ89gllvLxTHEP8wx2NEFJM4ZHOIY5u\\_t7-MJ1OIP5IdEBkT5OwU5RgH5IUB9fo4ePq4uEPNYw1yDolzhPstJzEvX88wrSU1PLRJ6tGDJ98Z2CyYGRk8G1rLEnNLUIiIGAYQ6v9LcpNSitjVTZbmnpOhmArq34D8QIDDwAG10C\\_KFWcoe4ugU6uPtWMLA4eni6hcSEAZ0Fbt\\_iHOQoaFFBQCSJS88WgEAAA..&vseuzemi=null&void](http://vdb.czso.cz/sldbvo/#!stranka=podle-tematu&tu=30732&th=&v=&vo=H4sIAAAAAAAAAAFvzloG1ulhBMCuxLFGvtCQzR88jsTjDN7GAlf3WwcNiCReZGZjcGLhy8hNT3BKTS_KLPBk4SzKKUosz8nNSKgrsHRhAgKecA0gKADF3CQNnaLBrUIBjkKNvcSFDHQMDhhqGCqCiYA__cLCiEgZGvxIGdg9_Fz__EMeCEgY2b38XZ89gllvLxTHEP8wx2NEFJM4ZHOIY5u_t7-MJ1OIP5IdEBkT5OwU5RgH5IUB9fo4ePq4uEPNYw1yDolzhPstJzEvX88wrSU1PLRJ6tGDJ98Z2CyYGRk8G1rLEnNLUIiIGAYQ6v9LcpNSitjVTZbmnpOhmArq34D8QIDDwAG10C_KFWcoe4ugU6uPtWMLA4eni6hcSEAZ0Fbt_iHOQoaFFBQCSJS88WgEAAA..&vseuzemi=null&void)

[11] PELÍŠKOVÁ, Věra. Sociální bydlení. In: *Seminář pro krajské koordinátory pro romské záležitosti* [online]. 2008 [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: [http://projekty.osu.cz/tsp/dokumenty/soc\\_bydleni.pdf](http://projekty.osu.cz/tsp/dokumenty/soc_bydleni.pdf)

[12] Agentura pro sociální začleňování, *Strategický plán sociálního začleňování Břeclav, 2013-2014*, [online]. [cit. 2014-05-03].

Dostupné z <http://www.socialni-zaclenovani.cz/dokumenty/dokumenty-pro-lokalitu-breclav>

[13] Město Břeclav, *Integrovaný plán rozvoje města Břeclavi - Zóna Valtická, 2008*, [online]. [cit. 2014-05-03] <http://dataplan.info/cz/breclav/rozvojove-zamery/koncepce/integrovaný-plan-rozvoje-mesta-breclavi-zona-valticka-2008>

[14] Úvěry na bydlení, [online] [cit. 2014-05-03].

Dostupné z: <http://www.penize.cz/uvery-na-bydleni>

[15] Deník veřejné správy, *Obvyklé nájemné* [online] [cit. 2014-05-03]

Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6576715>

[16] Zákony ČR, *Nájem bytu dle nového občanského zákoníku*, [online] [cit. 2014-05-03]

Dostupné z: <http://zakony.centrum.cz/clanky/najem-bytu-dle-noveho-obcanskeho-zakoniku>

[17] Všeobecná deklarace lidských práv [online] [cit. 2014-05-03]. Universal Declaration of Human Rights.

Dostupné z:

<http://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?sLangID=czc>

## **Seznam použitých zkratek**

ČR – Česká republika

EU – Evropská unie

MMR – Ministerstvo pro místní rozvoj

Sb. – Sbírky

SFRB – Státní fond rozvoje bydlení

ČSÚ – Český statistický úřad

SLDB – Sčítání lidu, domů a bytů

IRPM – Integrovaný plán rozvoje města

SPSZ – Strategický plán sociálního začleňování